



## **SJ Ejendomme Odense ApS**

CVR nr. 38455931

Bellingehøjen 36

5250 Odense SV

---

Årsrapport for perioden  
1. januar 2022 til 31. december 2022

Nærværende årsrapport er godkendt

Odense,, den

2. juni 2023

dirigent

John Junge Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Anvendt regnskabspraksis, forsat	7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapital	11
Note 1 - 4	12
Note 5	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet:**

SJ Ejendomme Odense ApS  
Bellingehøjen 36  
5250 Odense SV

CVR nr. 38455931  
Hjemsted: Odense Kommune

### **Direktion:**

Søren Nim  
John Junge Hansen

### **Revisor:**

Revifyn A/S, godkendte revisorer  
Elmegårdsvej 3a  
5250 Odense SV

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for SJ Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholde en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. maj 2023

**Direktion:**

Søren Nim

John Junge Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet**

### **Til den daglige ledelse i SJ Ejendomme Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. maj 2023

### **Revifyn A/S, godkendte revisorer**

Erik Holm  
Registreret revisor  
mne-nr. 433

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 35.543 mod sidste år kr. 42.579. Resultat anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til kommende regnskabsår er positive.

### **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Målingen efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ved betaling fra lejer.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor omkostningen er afholdt. Der tages hensyn til eventuelle forudbetalinger, der aktiveres som periodeafgrænsningsposter. På samme måde behandles omkostninger, der vedrører regnskabsåret, men som endnu ikke er udgiftsført.

Anskaffelser, der er egnet til anvendelse udover regnskabsåret omkostningsføres straks, såfremt anskaffessummen ikke overstiger kr. 30.700 eller har forventet kortvarig anvendelsestid og at det anskaffede har en selvstændig anvendelse.

#### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat omfatter selskabets nettoomsætning af varer og tjenesteydelser, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger, som omfatter salgsfremmende omkostninger samt omkostninger til administration.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktion i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### **Balance**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid, der forudsat til 50 år. Restværdi t.kr. 2.732

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

<u>Noter</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Bruttofortjeneste	205.747	206.254
1	Af- og nedskrivninger	-19.300	-19.000
	<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>186.447</b>	<b>187.254</b>
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-135.105	-127.080
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>51.342</b>	<b>60.174</b>
2	Skat af årets resultat	-15.799	-17.595
	<b>Årets resultat</b>	<b>35.543</b>	<b>42.579</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	35.543	42.579
	<b>I alt</b>	<b>35.543</b>	<b>42.579</b>

## Balance pr 31. december

<u>Noter</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Aktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	5.309.329	3.806.536
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.309.329</b>	<b>3.806.536</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.309.329</b>	<b>3.806.536</b>
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	14.925	7.985
	Andre tilgodehavender	36.840	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>51.765</b>	<b>7.985</b>
	Likvide beholdninger	9.108	127.346
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.873</b>	<b>135.331</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.370.202</b>	<b>3.941.867</b>

## Balance pr 31. december

<u>Noter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>		
Registreret kapital mv.	40.000	40.000
Overført resultat	236.057	200.514
Øvrige lovpligtige reserver	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>276.057</b>	<b>240.514</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.468.000	2.798.000
Anden langfristet gæld	0	375.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.468.000</b>	<b>3.173.000</b>
Deposita	133.295	106.595
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.442.877	354.974
Skyldig selskabsskat	7.879	11.596
Anden gæld	42.094	55.188
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.626.145</b>	<b>528.353</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.626.145</b>	<b>528.353</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.370.202</b>	<b>3.941.867</b>

## Egenkapital

<u>Noter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	40.000	40.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	200.514	157.935
Tilgang i løbet af regnskabsåret (egenkapital)	0	0
Årets resultat	35.543	42.579
	<b>236.057</b>	<b>200.514</b>
<b>Øvrig lovpligtig reserve</b>		
Saldo primo	0	20.000
Afgang i løbet af regnskabsåret (egenkapital)	0	-20.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>276.057</b>	<b>240.514</b>

## Noter

<u>Noter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1) <b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	19.300	19.000
	<b>19.300</b>	<b>19.000</b>
2) <b>Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	15.799	17.596
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1
	<b>15.799</b>	<b>17.595</b>
3) <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.870.799	3.705.957
Tilgang	1.522.093	164.842
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.392.892</b>	<b>3.870.799</b>
Af- og nedskrivninger primo	64.263	45.263
Årets afskrivning	19.300	19.000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>83.563</b>	<b>64.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.309.329</b>	<b>3.806.536</b>
4) <b>Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 36, hvis bogførte værdig udgør t.kr. 565.		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5, hvis bogførte værdig udgør t.kr.544 .		
Til sikkerhed for ejerforening har selskabet udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5, hvis bogførte værdig udgør t.kr.430 .		

5) **Oplysning om ejerskab**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Søren Nim Holding ApS, CVR nr. 30 51 61 09

John Junge Hansen Holding ApS, CVR nr. 30 51 60 79